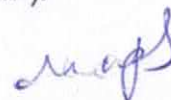


*Maria Aparecida da Silva*Corretora de imóveis  
CRECI 71.001**AVALIAÇÃO DE DIREITOS SOBRE IMÓVEIS COMERCIAIS PARA  
VENDA****Relatório Técnico de Avaliação Imobiliária****Solicitante:** CONDOMÍNIO SUZANO PLAZA SHOPPING  
EVERSON RODRIGUES MUNIZ (ADVOGADO)**OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

Atendendo à solicitação de emissão de parecer técnico para avaliação de direitos sobre imóveis comerciais destinados à venda, este relatório abrange as seguintes unidades autônomas situadas no Suzano Plaza Shopping, localizado na Rua General Francisco Glicério, nº 1150, Vila Suely, Município de Suzano/SP, CEP 08674-002, composto por:

- 1) Direitos sobre a totalidade de uma unidade autônoma designada loja nº 21 (vinte e um), localizada no Pavimento Térreo do Suzano Plaza Shopping, matrícula 46.142 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano. Área privativa: 41,580 m<sup>2</sup>.
- 2) Direitos sobre parte ideal de 4,7619% de uma unidade autônoma designada loja nº 31 (trinta e um), localizada no 2º pavimento do Suzano Plaza Shopping, matrícula 46.150 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano. Área privativa total da unidade: 86,945 m<sup>2</sup>. Fração ideal avaliada: 4,14 m<sup>2</sup> (4,7619% de 86,945 m<sup>2</sup>).
- 3) Direitos sobre parte ideal de 4,7619% de uma unidade autônoma designada loja nº 32 (trinta e dois), localizada no 2º Pavimento do Suzano Plaza Shopping, matrícula 46.151 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano. Área privativa total da unidade: 153,855 m<sup>2</sup>. Fração ideal avaliada: 7,33 m<sup>2</sup> (4,7619% de 153,855 m<sup>2</sup>).
- 4) Direitos sobre parte ideal de 4,7619% de uma unidade autônoma designada loja nº 33 (trinta e três), localizada no 2º Pavimento do Suzano Plaza Shopping, matrícula 46.152 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano. Área privativa total da unidade: 105,565 m<sup>2</sup>. Fração ideal avaliada: 5,03 m<sup>2</sup> (4,7619% de 105,565 m<sup>2</sup>).



*Maria Aparecida da Silva*

Corretora de imóveis  
CRECI 71.001

## METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada com base nos seguintes critérios:

- **Localização:** Análise da região central de Suzano, onde o Suzano Plaza Shopping está situado, considerando acessibilidade e visibilidade, porém com limitação pela ausência de estacionamento próprio no empreendimento.
- **Comparação de Mercado:** Pesquisa de direitos sobre imóveis comerciais similares negociados ou disponíveis na mesma região, com características equivalentes (tamanho, estado de conservação e destinação).
- **Conservação:** Avaliação do estado atual das unidades, considerando a ausência de benfeitorias e a condição regular de manutenção.
- **Demanda de Mercado:** Consideração da procura por direitos sobre imóveis comerciais em shopping centers na região central de Suzano/SP.
- **Depreciação:** Aplicação de um redutor de 10% sobre o valor de mercado da Loja 21, refletindo a natureza dos direitos (ainda que totais), e de 25% sobre as Lojas 31, 32 e 33, devido à copropriedade múltipla que reduz significativamente a liquidez.

A metodologia adotada segue as diretrizes da NBR 14.653 (Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis), utilizando o método comparativo direto de mercado, ajustado pela depreciação.

## ANÁLISE DOS IMÓVEIS:

### (1) LOJA 21

- **Área privativa:** 41,580 m<sup>2</sup>
- **Estado:** Desocupada, sem benfeitorias, conservação regular.
- **Valor por m<sup>2</sup> base:** R\$ 6.000,00
- **Valor por m<sup>2</sup> depreciado (10%):** R\$ 4.800,00 (R\$ 6.000,00 x 0,80)
- **Valor total estimado:** R\$ 212.058,00 (41,580 m<sup>2</sup> x R\$ 4.800,00)
- **Justificativa:** Localização privilegiada no pavimento térreo, em região central da cidade, com boa visibilidade e potencial de atratividade comercial; depreciação de 20% aplicada devido à natureza dos direitos, que pode implicar restrições ou menor liquidez.

*Maria Aparecida da Silva*

Corretora de imóveis  
CRECI 71.001

**(2) LOJA 31**

- **Área privativa avaliada:** 4,14 m<sup>2</sup>
- **Estado:** Desocupada, sem benfeitorias, conservação regular.
- **Valor por m<sup>2</sup> base:** R\$ 2.500,00
- **Valor por m<sup>2</sup> depreciado (25%):** R\$ 1.750,00 (R\$ 2.500,00 x 0,70)
- **Valor total estimado:** R\$ 7.245,00 (4,14 m<sup>2</sup> x R\$ 1.750,00)
- **Justificativa:** Fração ideal pequena, com depreciação de 30% aplicada devido à natureza dos direitos e existência de múltiplos coproprietários, o que dificulta a locação e a venda, reduzindo a liquidez e o valor percebido no mercado.

**(3) LOJA 32**

- **Área privativa avaliada:** 7,33 m<sup>2</sup>
- **Estado:** Desocupada, sem benfeitorias, conservação regular.
- **Valor por m<sup>2</sup> base:** R\$ 2.500,00
- **Valor por m<sup>2</sup> depreciado (25%):** R\$ 1.750,00 (R\$ 2.500,00 x 0,70)
- **Valor total estimado:** R\$ 12.827,50 (7,33 m<sup>2</sup> x R\$ 1.750,00)
- **Justificativa:** Similar à Loja nº 31, com depreciação de 30%.

**(4) LOJA 33**

- **Área privativa avaliada:** 5,03 m<sup>2</sup>
- **Estado:** Desocupada, sem benfeitorias, conservação regular.
- **Valor por m<sup>2</sup> base:** R\$ 2.500,00
- **Valor por m<sup>2</sup> depreciado (25%):** R\$ 1.750,00 (R\$ 2.500,00 x 0,70)
- **Valor total estimado:** R\$ 8.802,50 (5,03 m<sup>2</sup> x R\$ 1.750,00)
- **Justificativa:** Similar à Loja nº 32, com depreciação de 30%.

**VALOR TOTAL ESTIMADO**

Unidade	Área Avaliada (m <sup>2</sup> )	Valor por m <sup>2</sup> Base (R\$)	Valor por m <sup>2</sup> Depreciado (R\$)	Valor Total (R\$)
(1) Loja nº 21	41,58	6.000,00	4.800,00	199.584,00
(2) Loja nº 31	4,14	2.500,00	1.750,00	7.245,00
(3) Loja nº 32	7,33	2.500,00	1.750,00	12.827,50
(4) Loja nº 33	5,03	2.500,00	1.750,00	8.802,50
<b>Total</b>	<b>58,08</b>			<b>228.459,00</b>

*Maria Aparecida da Silva*Corretora de imóveis  
CRECI 71.001**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Os valores apresentados refletem as condições atuais do mercado imobiliário na localização do imóvel, com base em pesquisa comparativa e análise técnica, incluindo depreciação pelas peculiaridades jurídicas existentes.

Assim, o valor final sugerido para venda dos imóveis é de **R\$228.459,00 (duzentos e vinte e oito mil quatrocentos e cinquenta e nove reais)**.

Sem mais, estando á disposição para eventuais esclarecimentos, subscrevemo-nos atentiosamente.

Suzano, 5 de março de 2.025.



**MARIA APARECIDA DA SILVA  
CORRETORA DE IMÓVEIS  
CRECI 71.001**